

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

43  
..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. április 10-i ülésére

**Tárgy: PATÁLY MIKLÓSNÉ egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Dankó utca 36. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter  
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

### Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Dankó utca 36.** szám alatti, 35475/0/A/2 hrsz.-ú, **22 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 47 albetét található, melyből 4 db önkormányzati tulajdon. Az önkormányzati tulajdon 2 db üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget, továbbá 2 db bérlő által lakott lakást foglal magába. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2014. november 03-án került birtokbavételre. A helyiség utcai és udvari bejáratokkal is rendelkezik, műszaki állapota közepes (3) besorolású. Víz, elektromos áram szolgáltatás van. A helyiség padozata kopott, a falakon a műanyag lambéria elhasználódott, felette beázás, falnedvesség, kb. 3,0 m<sup>2</sup> –es vakolat hiány látható. A belmagasság 3,89 m, álmennyezet nincs. A meleg vizet 10 l-es elektromos vízmelegítő szolgáltatja. Vízára nincs. A vizes helyiségek burkolata közepes. Fűtés nincs, oldalfalon légkondicionáló van felszerelve. A felületképzések elhanyagoltak, piszkosak.

A vízára nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 8.710,- Ft/hó.

**PATÁLY MIKLÓSNÉ egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Dankó u. 17.; nyilvántartási szám: 51202468; adószám: 68086060-1-42;) 2017. február 27. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **vegyeskereskedés** (szeszárusítás nélkül) céljára történő bérbevétele iránt.

A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett.

A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

Az Avant.Immo Kft. által 2016. december 01. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. március 08. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 6.220.000,- Ft** (282.511,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai földszinti helyiségben végzett kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárusítás nélkül tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 31.100,- Ft.**

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj: **15.550,- Ft.**

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **PATÁLY MIKLÓSNÉ egyéni vállalkozó** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárusítás nélkül** tevékenység céljára, a **csökkentett 15.550,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon** történő bérbeadását, mivel a helyiség állapota erős közepes, jó felszereltségű.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **PATÁLY MIKLÓSNÉ egyéni vállalkozó** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárusítás nélkül** tevékenység céljára, a számított **31.100,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, tekintettel a helyiség állapotára.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2017. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségben összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben

meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötésénél megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárosítás nélkül tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a.) alpontja alapján üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, **Dankó u. 36. szám** alatti, 35475/0/A/2 hrsz.-ú, **22 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **PATÁLY MIKLÓSNÉ egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Dankó u. 17; nyilvántartási szám: 51202468; adószám: 68086060-1-42;) részére, **kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárosítás nélküli tevékenység céljára, 31.100,- Ft/hó +ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. április 10.


2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

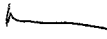
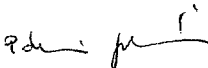


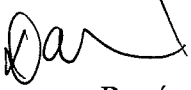
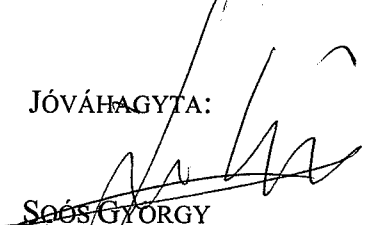
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. május 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2017. április 04.

  
**Bozsik István Péter**  
Vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:  DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2017 ÁPR 04.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	2017 ÁPR 04.
JÓVÁHAGYTA:  SZÓCS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE	